

Insel Poel / Timmendorf

# Stella ad alto rendimento sul Mar Baltico

Codice oggetto: 25164004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 947.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 521 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25164004
Superficie netta	ca. 233 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	6
Bagni	5
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	947.500 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 52 m²
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	01.08.2034
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	35.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001



Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



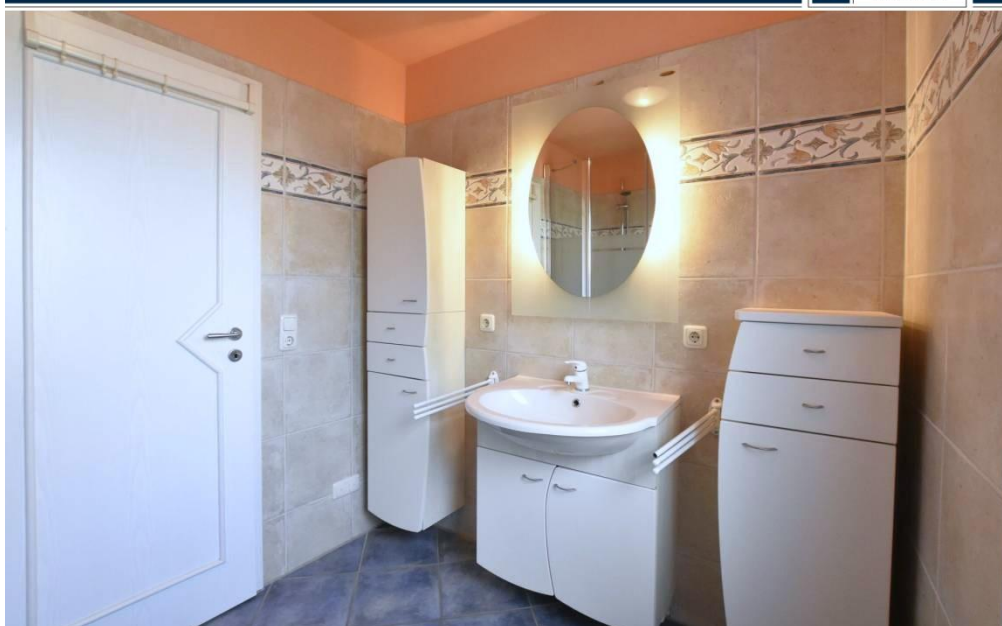
Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN





Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



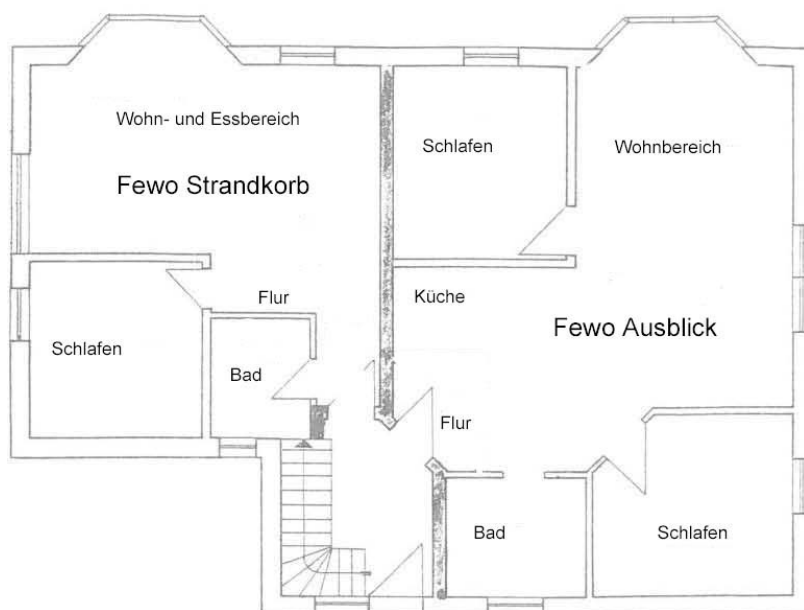
VON POLL  
IMMOBILIEN





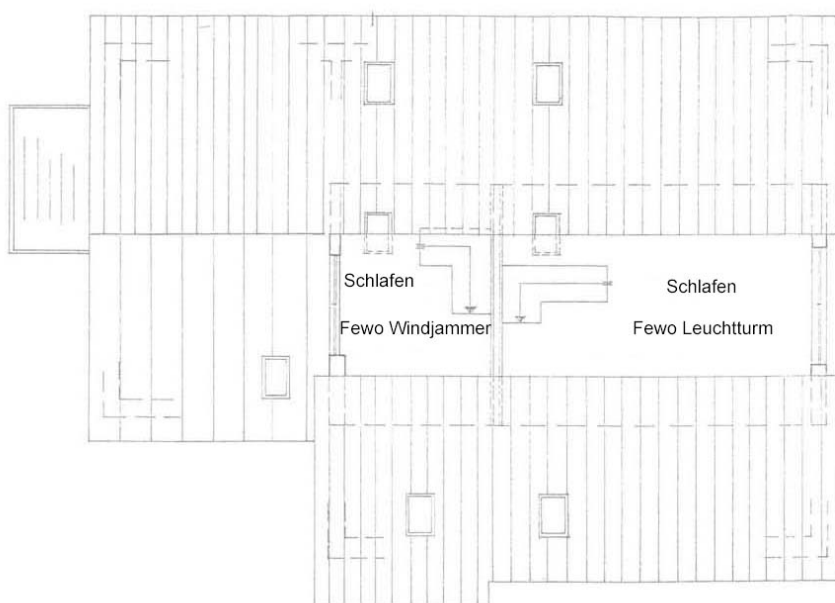
Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Una prima impressione

La costa baltica tedesca, con le sue ampie spiagge sabbiose, le foreste che si estendono fino al mare, le dune, le lagune e le isole al largo, è tra i paesaggi naturali più belli della Germania. Benvenuti nella vostra nuova opportunità di investimento in riva al mare. Questa proprietà per le vacanze, di nuova costruzione nel 2001, dispone di quattro appartamenti affittabili, sei posti auto, un intero seminterrato con un appartamento separato e una sauna con zona relax. Situata a circa 15 minuti a piedi dalla spiaggia sabbiosa, la posizione e i servizi della proprietà garantiscono ottimi tassi di occupazione. Uno degli appartamenti al piano superiore offre una splendida vista sui campi fino al mare. La proprietà è particolarmente apprezzata dalle famiglie che amano trascorrere le vacanze insieme e l'intera casa è spesso prenotata. L'immobile è attualmente in vendita da un'agenzia di affitti per vacanze.



**Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf**

## Dettagli dei servizi

Im Erdgeschoss der Immobilie befinden sich die Ferienwohnungen Strandkorb und Ausblick.

Die Ferienwohnung Strandkorb hat eine Größe von ca. 40m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über einen Wohn- und Essbereich, ein Bad, ein Schlafzimmer und eine Terrasse. Sie ist zur Unterbringung von 2 Feriengästen geeignet.

Die Ferienwohnung Ausblick hat eine Wohnfläche von ca. 73m<sup>2</sup> und bietet Platz für 4 Feriengästen.

Hier gibt es einen Wohn- und Essbereich, 2 Schlafzimmer, ein Bad und eine Terrasse.

Im Obergeschoss und im Spitzboden befinden sich zwei weitere Ferienwohnungen.

Die Ferienwohnung Windjammer hat einen Wohn- und Essbereich, ein Bad, einen Balkon und 2 Schlafzimmer, eines davon im Spitzboden. In den ca. 42m<sup>2</sup> Wohnfläche finden 4 Feriengäste bequem Platz.

Die Ferienwohnung Leuchtturm hat eine Größe von ca. 68m<sup>2</sup>. Sie hat einen Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, eine davon im Spitzboden, ein Bad und einen Balkon.

Auch hier gibt es Platz für 4 Personen.

Im Keller des Hauses befindet sich der Wellnessbereich mit geräumiger Finnischer Sauna und eine kleine Einliegerwohnung.

**Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf**

## Tutto sulla posizione

Timmendorf, ein malerisches Örtchen auf der beliebten Ostseeinsel Poel, ist der perfekte Ort für all jene, die Ruhe, Natur und maritime Lebensqualität suchen. Der charmante Küstenort besticht durch seinen einzigartigen Mix aus Naturerlebnis und traditionellem Ostsee-Flair.

Der Ortskern liegt nur wenige Minuten von der Ostseeküste entfernt und ist bekannt für seinen idyllischen Hafen. Hier finden sich urige Segelboote und einladende Restaurants mit fangfrischem Fisch – ein Paradies für Genießer und Liebhaber maritimer Atmosphäre. Ein Highlight ist der Leuchtturm Timmendorf, ein Wahrzeichen der Region, der sowohl Geschichte als auch einen atemberaubenden Blick auf die Ostsee bietet.

Die Umgebung von Timmendorf ist geprägt von feinsandigen Stränden, saftigen Wiesen und einer sanft hügeligen Landschaft. Die ausgezeichnete Wasserqualität und die familienfreundlichen Bademöglichkeiten machen Timmendorf zu einem Anziehungspunkt für Urlauber und Einheimische gleichermaßen. Ob Wassersport, Spaziergänge entlang der Dünen oder entspannte Stunden am Strand – hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz.

Die gute Erreichbarkeit von Wismar und den umliegenden Küstenorten macht Timmendorf auch für Pendler und Geschäftsleute attraktiv. Die Insel Poel bietet eine perfekte Balance aus Abgeschiedenheit und Nähe zu urbanen Zentren. Die Ostseeautobahn A 20, welche auf direktem Wege nach Rostock oder Lübeck führt, kreuzt sich am Autobahnkreuz Wismar mit der A 14, welche Wismar mit der Landeshauptstadt Schwerin verbindet.

Timmendorf vereint maritimen Charme, erstklassige Naturerlebnisse und ein gemütliches Lebensgefühl – ein Ort, der wie geschaffen ist für eine renditestarke Ferienimmobilie.

Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 35.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Codice oggetto: 25164004 - 23999 Insel Poel / Timmendorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

André Schweimer

---

ABC-Straße 2, 23966 Wismar

Tel.: +49 3841 - 25 20 72 0

E-Mail: [wismar@von-poll.com](mailto:wismar@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)